TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Chiappino Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2026 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS
Codice fiscale: OMISSIS

contro

OMISSIS
Codice fiscale: OMISSIS

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico…… 3

Premessa…… 3

Descrizione…… 4

Lotto Unico…… 5

Completezza documentazione ex art. 567 …… 6

Titolarità…… 6

Confini…… 7

Consistenza…… 7

Dati catastali…… 9

Precisazioni…… 10

Parti Comuni…… 10

Servitù, censo, livello, usi civici…… 11

Caratteristiche costruttive prevalenti…… 11

Stato di occupazione…… 13

Provenienze ventennali…… 13

Formalità pregiudizievoli…… 15

Normativa urbanistica…… 16

Regolarità edilizia…… 16

Vincoli od oneri condominiali…… 19

Stima e formazione lotti…… 20

ALLEGATI:

1- Regolamento di Condominio;

2- Corredo fotografico;

3- Visure storiche catastali, schede catastali;

4- Atto di compravendita;

5- Norme tecniche di attuazione (NTA) e estratto P.R.G.C.;

6- Pratiche edilizie;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

INCARICO

Con provvedimento del 29/04/2026, il sottoscritto Geom. Giovanni Chiappino, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia al n. 8632, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Ivrea, con studio professionale in Piazza della Repubblica, 16/D - 10019 - Strambino (TO), email studiochiappino@gmail.com, PEC giovanni.chiappino@geopec.it, Tel. 0125 18 95 591, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2026 accettava l'incarico mediante giuramento telematico.
Il mandato veniva riferito al quesito consultabile presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Ivrea - Ufficio Esecuzioni, il cui contenuto è da considerarsi parte integrante della presente relazione di perizia.

PREMESSA

"L'Esperto", dalla disamina degli atti e dalla documentazione fornitagli e reperita presso gli enti depositari competenti ed a seguito di sopralluoghi in sito, si pregia riferire quanto in appresso:
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1**
  - ✓ Appartamento (unità abitativa con cantina) ubicata a Lauriano (TO) – Via Pian dei Mughetti, 1 piano S1-1 (Coord. Geografiche: Latitudine 45°09'29.71"N e Longitudine 7°59'29.86"E)
- **Bene N° 2**
  - ✓ Posto auto (oggi autorimessa prefabbricata) ubicata a Lauriano (TO) – Via Pian dei Mughetti, 1 piano S1-1 (Coord. Geografiche: Latitudine 45°09'29.71"N e Longitudine 7°59'29.86"E)

Lauriano, piccolo centro agricolo della Città Metropolitana di Torino posto al confine tra il Chivassese e l'Astigiano, si trova a circa 40 chilometri da Torino ed è situato a 175 m. s.l.m., ha una superficie territoriale comunale di 14,29 kmq. e conta una popolazione di circa 1.360 abitanti.
Sul territorio sono presenti Uffici Postali, Sportelli Bancari, Farmacie e alcune tipologie di attività commerciali.
Il paese gode inoltre di una comoda accessibilità alla rete viaria e ai trasporti, sia urbani sia extraurbani, che lo collegano con i centri limitrofi.
Il territorio di Lauriano è limitrofo ai comuni di: Casalborgone, Cavagnolo, Monteu da Po, Moransengo-Tonengo (AT), San Sebastiano da Po, Verolengo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA, UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO S1 E 1

L'ente immobiliare oggetto della presente stima, è costituito dalla piena proprietà (1/1) di un'unità abitativa (appartamento con cantina - contraddistinti con il numero interno condominiale 10), poste rispettivamente al piano primo e al piano interrato – scala 1B di un complesso immobiliare di tipo economico a regime condominiale[1] e convenzionalmente denominato "Condominio Autonomo Lauriano Via Pian dei Mughetti n. 1 sc. a-b-c" e attualmente gestito e per gran parte in proprietà dell'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale (già ATC).

Il suddetto complesso edilizio, edificato agli inizi degli anni 80, si eleva a tre piani fuori terra oltre interrato ed è libero su quattro lati oltre ad aree comuni pertinenziali, il tutto ubicato nella zona periferica collinare e abitata del Comune di Lauriano e più precisamente in Via Pian dei Mughetti n.c. 1.

Sono inoltre comprese nella vendita le ragioni di comproprietà afferenti i locali in oggetto sulle parti comuni dello stabile di cui detto locale fan parte, tali considerate per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio e convenzione edilizia.

L'unità abitativa in parola composta catastalmente da una sola cellula abitativa è così distribuita – scala 1B:

Piano Primo: ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, disimpegno, due servizi igienici, ripostiglio, balcone (trasformato in veranda);

Piano interrato: modesta cantina pertinenziale;

Al complesso immobiliare in esame, si giunge comodamente dalla via pubblica (Via Maia), per poi svoltare sulla particella n. 586 di terzi, ove è posto l'accesso e si estende l'ampia area pertinenziale in parte destinata a corte e in parte a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

[1] Regolamento di Condominio; ALLEGATO 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

DESCRIZIONE

BENE N° 2 – POSTO AUTO (TRASFORMATO IN AUTORIMESSA), UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO T

L'ente immobiliare oggetto della presente stima, è costituito dalla piena proprietà (1/1) di una porzione di area cortilizia destinata catastalmente come posto auto (oggi trasformato in autorimessa prefabbricata) e contraddistinta con il numero 10 nella planimetria condominiale e posta al piano terreno (corte) del medesimo complesso condominiale e più precisamente antistante l'ingresso alla scala 1B.

Il posto auto, è così formato:

Piano terreno: modesto posto auto trasformato illecitamente in autorimessa chiusa, mediante la posa di struttura prefabbricata ad elementi metallici e facente parte di un unico blocco di 4 autorimesse anch'esse quali ex posti auto.

Al posto auto si accede dalla rampa condominiale per poi giungere nell'ampia corte/area di manovra condominiale comune e delimitata da recinzione e muri.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO[2]

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1**
  - ✓ Appartamento (unità abitativa con cantina) ubicata a Lauriano (TO) – Via Pian dei Mughetti, 1 piano S1-1 (Coord. Geografiche: Latitudine 45°09'29.71"N e Longitudine 7°59'29.86"E)
- **Bene N° 2**
  - ✓ Posto auto (oggi autorimessa prefabbricata) ubicata a Lauriano (TO) – Via Pian dei Mughetti, 1 piano S1-1 (Coord. Geografiche: Latitudine 45°09'29.71"N e Longitudine 7°59'29.86"E)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA, UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO S1 E 1

[2] Corredo fotografico interno ed esterno; ALLEGATO 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

BENE N° 2 – POSTO AUTO (TRASFORMATO IN AUTORIMESSA), UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA, UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO S1 E 1

BENE N° 2 – POSTO AUTO (TRASFORMATO IN AUTORIMESSA), UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO T

L'immobile oggetto di esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: OMISSIS

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: OMISSIS

CONFINI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA, UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO S1 E 1

Coerenze generali appartamento: vano scala, alloggio n. 9 della scala B, su due lati vuoto su area condominiale/comune, alloggio n. 18 della scala C.

Coerenze generali cantina: centrale termica, cantina 11, corridoio condominiale/comune, area esterna.

BENE N° 2 – POSTO AUTO (TRASFORMATO IN AUTORIMESSA), UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO T

Coerenze generali: posto auto 9, area verde condominiale/comune, posto auto 11, area cortilizia condominiale/comune.

CONSISTENZA

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA, UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO S1 E 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento/abitazione		104,00 mq*	1,00	104,00 mq*	2,68-2,70-	1
Balcone coperto		6,00 mq*	0,25	1,50 mq*	2,68-2,70	1
Cantina		10,00 mq*	0,20	2,00 mq*	2,62	S1
			Totale superficie convenzionale:	107,50 mq*		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	107,50 mq*		

***** *La superficie è stata rilevata graficamente dalle schede catastali, è pertanto da considerarsi puramente indicativa, anche se il grado di attendibilità è sufficiente. Nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si rilevassero differenze di superficie, ed anche se superiori alle tolleranze stabilite dalla legge.*

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CONSISTENZA

BENE N° 2 – POSTO AUTO (TRASFORMATO IN AUTORIMESSA), UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
POSTO AUTO (TRASFORMATO IN AUTORIMESSA PREFABBRICATA)		12,00 mq*	1,00	12,00 mq*		T
			Totale superficie convenzionale:	12,00 mq*		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	12,00 mq*		

***** *La superficie è stata rilevata graficamente dalle schede e visure catastali, è pertanto da considerarsi puramente indicativa, anche se il grado di attendibilità è sufficiente. Nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si rilevassero differenze di superficie, ed anche se superiori alle tolleranze stabilite dalla legge.*

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA, UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO 1 E S1

L'ente immobiliare oggetto di stima, risulta attualmente così allibrato al Catasto Edilizio Urbano[3]:

[3] Visure storiche catastali, estratto di mappa catastale, schede catastali ; ALLEGATO 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita	Piano	Graff.
	10	129	10		A2	1	6,5		469,98	S1-1	

E così allibrato al Catasto Terreni[3]:

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dom.	Reddito agr	Graf.
10	129- 505- 506				Seminativo Vigneto Seminativo	1 1 1	16 19 09 51 11 48			

Corrispondenza catastale

I beni in analisi, risultano intestati al CEU all'esecutato per la quota di 1/1 di proprietà, non risultano però incolonnati al catasto terreni e come da prassi in "ente urbano", bensì appaiono identificati come seminativi e vigneto oltre ad essere ancora intestati al Comune di Lauriano per la quota di 1/1 di proprietà.

A seguito di attenta disamina dei carteggi catastali reperiti, si segnala che sussiste un incompleto elaborato planimetrico del 1997, che contempla unicamente il piano terreno e non i restanti piani e le parti comuni.

Le schede catastali correnti per le motivazioni meglio riportate al paragrafo "regolarità edilizia", riportano pressochè una corretta distribuzione interna salvo lievi divergenze metriche e di rappresentazione compreso l'errato posizionamento di alcune tramezze e delle aperture esterne, pertanto richiamato il D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14, si consiglia di procedere prima della vendita alla predisposizione di giuste rettifiche catastali da inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Torino – catasto urbano onde così aggiornare le minimali discrepanze e secondo il reale stato dei luoghi; il costo ipotizzato per dette attività comprensiva dei diritti occorrenti e dell'onorario del tecnico redattore si aggira in € 800,00 compresa la cantina, oltre ad oneri fiscali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

di legge ed eventuali imprevisti.

Per quanto concerne il mancato censimento al catasto terreni e l'assenza della rappresentazione grafica dell'intero edificio sulla cartografia governativa vigente, questa dovrà essere approfondita al fine di accertare se dovuta ad un mancata introduzione dei documenti cartacei presentati o se dovuta ad una omessa presentazione del Tipo Mappale/Frazionamento; tale ultima attività dovrà essere eseguita in concerto con il condominio, in ogni caso non si frappone alcun ostacolo alla vendita dell'immobile.

Qualora il G.E. non ritenesse procedere agli aggiornamenti suddetti, si precisa che tali apprestamenti rimarranno a carico del futuro compratore.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 – POSTO AUTO (TRASFORMATO IN AUTORIMESSA), UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO T

L'ente immobiliare oggetto di stima, risulta attualmente così allibrato al Catasto Edilizio Urbano[3]:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita	Piano	Graff.
	10	129	37		C6	1	12		22,31	T	

Corrispondenza catastale

I beni in analisi, risultano tutt'ora intestati all'esecutato per la quota di 1/1 di proprietà.

A seguito di attenta disamina dei carteggi catastali reperiti, si segnala che non sussiste alcun elaborato planimetrico inerente l'intero complesso edilizio atto a definire le singole proprietà e le parti comuni.

La scheda catastale corrente per le motivazioni meglio riportate al paragrafo "regolarità edilizia", riporta e censisce un posto auto in luogo dell'autorimessa prefabbricata rinvenuta, previa verifica della regolarizzazione del manufatto metallico rinvenuto ed in forza del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14, si consiglia di procedere prima della vendita alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

predisposizione di giuste rettifiche catastali da inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Torino – catasto urbano onde così aggiornare la documentazione secondo lo stato dei luoghi; il costo ipotizzato per dette attività comprensiva del tipo mappale e dei diritti occorrenti e dell'onorario del tecnico redattore si aggira in € 1.800,00 oltre ad oneri fiscali di legge ed eventuali imprevisti.

Qualora il G.E. non ritenesse procedere all'aggiornamento suddetto, si precisa che tali apprestamenti rimarranno a carico del futuro compratore.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA, UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO S1 E 1

BENE N° 2 – POSTO AUTO (TRASFORMATO IN AUTORIMESSA), UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO T

Si confermano gli adempimenti di cui ai paragrafi "corrispondenza catastale" e "regolarità edilizia" e "provenienze ventennali", precisando che qualora il G.E. non ritenesse procedere agli aggiornamenti suddetti, tali adempimenti rimarranno totalmente in capo al futuro aggiudicatario.

A seguito dei sopralluoghi esperiti ed in relazione ad eventuali opere da eseguire con urgenza sui beni che potrebbero arrecare un'imminente stato di pericolo, nulla si osserva in merito.

Si dà altresì atto che il diritto di prelazione spettante all'ente gestore quale Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale (già ATC), è da ritenersi definitivamente estinto, come già recepito nell'atto di compravendita del 2010 e risultante dall'attestazione dell'ente del 12/10/2010 (prot. n. SUAV-AV 47575) e ulteriormente confermato allo scrivente via e-mail in data 12/08/2026.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA, UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO S1 E 1

BENE N° 2 – POSTO AUTO (TRASFORMATO IN AUTORIMESSA), UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO T

Le porzioni immobiliari in oggetto con le relative pertinenze, verranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si troveranno all'atto della vendita, ivi compresa ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente con la proporzionale quota di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

diritti di comproprietà sulle parti comuni indivisibili e separatamente inalienabili del condominio per legge, uso, consuetudine e la correlativa partecipazione alle spese generali e con tutti gli obblighi meglio descritti negli atti di provenienza e nel Regolamento di Condominio depositato a Rogito Notaio Franchino Franco di Torino in data 03.07.1998 Repertorio 157713/6021 e s.m.i..

Agli immobili oggetto della presente procedura competono:

67,24/1000 per all'appartamento con cantina;

190,95/1000 per la scala;

47,62/1000 per il posto auto;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA, UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO S1 E 1

BENE N° 2 – POSTO AUTO (TRASFORMATO IN AUTORIMESSA), UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO T

Considerato che non risultano disponibili banche dati comunali o territoriali riferite precisamente ai gravami di censo, livello e usi civici, l'esponente non è in grado di riferire sugli argomenti, seppur dalla sommaria consultazione di alcuni atti di provenienza i cespiti in parola non parrebbero gravati da limitazioni in tal senso.

Per quanto concerne eventuali servitù, si precisa che il tutto verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ivi compresa ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente, che rimarranno integralmente in capo all'aggiudicatario.

Rimangono inoltre inviariati eventuali altri aggravi, e per qualsivoglia altro diritto qui non riportato, si rimanda integralmente agli atti di provenienza, al regolamento di condominio, convenzione edilizia o come da diritti sin d'ora praticati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA, UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO S1 E 1

BENE N° 2 – POSTO AUTO (TRASFORMATO IN AUTORIMESSA), UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO T

Caratteristiche costruttive del fabbricato condominiale:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

Struttura di elevazione: – ossatura portante in cemento armato e muratura di tamponamento in laterizio presumibilmente a cassa vuota ed esternamente rifinito (2019) mediante la posa di termo cappotto opportunamente rasato e tinteggiato; ad una vista esterna la stessa si presenta in buon stato di conservazione e manutenzione.

Struttura orizzontale: - costituita da solai piani verosimilmente in latero-cemento dello spessore di circa 20-25 cm., intonacati al civile e visivamente in discreto stato di conservazione, l'intradosso del solaio delle cantine appare anch'esso isolato con termo cappotto;

Struttura di collegamento: i piani sono raggiungibili unicamente mediante scala interna in cemento armato, opportunamente rivestita in materiale simil marmo di colore grigio;

Copertura, a falde inclinate con struttura verosimilmente in cemento armato e sovrastante manto costituito da tegole in laterizio. Non è stata possibile l'ispezione e pertanto non si è in grado di definirne lo stato manutentivo e conservativo.

Finiture esterne: Tutti i fronti esterni sono provvisti di termo cappotto e sono intonacati/rasati nonchè tinteggiati a nuovo con tonalità pastello color rosa. I balconi sono totalmente realizzati in cemento armato con evidenti segni del tempo.

serramenti esterni: serramenti a doppio e singolo battente in pvc bianco con interposizione di vetrocamera con film basso emissivo a ridotta trasmittanza termica. In conclusione si può affermare, che i serramenti sono di recente fattura e posa e appaiono in buone condizioni conservative e manutentive.

area esterna: ampia area esterna comune ad uso cortile e/o area di manovra in buone condizioni, pavimentata in massetti autobloccanti, la restante area è destinata a verde.

L'unità abitativa (appartamento) internamente risulta:

PIANO PRIMO:

Finiture interne ed esterne: soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati con tonalità pastello, pavimenti in piastrelle quadrangolari in graniglia e risalenti all'epoca di costruzione, in sufficiente stato conservativo. Entrambi i servizi igienici sono sprovvisti di finestra di areazione e solo uno dei due è dotato di tutti gli arredi fissi (wc, bidet, lavabo, vasca), del tipo smaltato di colore bianco ed è rivestito alle pareti con piastrelle, il tutto risalente all'epoca di costruzione dell'edificio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

Il balcone, risulta pavimentato con vecchie ed originarie piastrelle del tipo "Klinker" di colore rosso. Sono presenti ringhiere con struttura e parapetti in ferro nonché veranda apribile in alluminio e vetri.

serramenti interni: l'alloggio presenta un portoncino d'ingresso risalente all'epoca di costruzione/edificazione in precarie condizioni conservative e da sostituire integralmente. Le porte interne, in legno tamburato di colore marrone e in parte dotate di inserti vetrati, risultano vetuste e danneggiate in più punti (con presenza di lesioni e rottura dei componenti), rendendone necessaria la completa sostituzione.

Si precisa che lo stato interno dell'abitazione si può definire all'attualità in condizioni igienico - sanitarie sufficienti.

Impianti generali: si apprende che l'edificio nonché l'unità abitativa, risulta allacciata alla fognatura comunale ed è dotata di collegamento all'acquedotto e alle reti di erogazione dell'energia elettrica. Il vetusto impianto elettrico posto nell'alloggio è del tipo sotto traccia con frutti ad incasso ed a canaline esterne, inoltre e sempre di vecchia costituzione è l'impianto televisivo, telefonico e citofonico; alla data del sopralluogo non è stato possibile constatare il loro regolare funzionamento.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato, alimentato da una recente caldaia condominiale a condensazione a gas metano (subentrata al precedente impianto a gasolio), con diffusione del calore mediante singoli radiatori. La produzione di acqua calda sanitaria è demandata ad un boiler elettrico obsoleto installato nel bagno.

Il locale cantina internamente risulta:

PIANO INTERRATO:

Finiture interne: pareti prive di intonaco, intradosso solaio isolato con termo cappotto opportunamente rasato. La pavimentazione è costituita da vetusto e precario battuto in c.l.s.

Il locale è inoltre provvisto di obsoleto impianto di illuminazione sotto traccia ed è dotato di aperture di areazione verso l'esterno. Infine la vetusta porta di accesso ad apertura manuale è in metallo di colore verde scuro ed è necessitante di una nuova verniciatura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA, UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO S1 E 1

BENE N° 2 – POSTO AUTO (TRASFORMATO IN AUTORIMESSA), UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO T

Durante l'accesso, avvenuto alla presenza del custode giudiziario designato quale l'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino (IVG), si constatava che sia l'unità abitativa, la cantina e il posto auto (oggi autorimessa), risultano occupati e utilizzati quotidianamente dall'attuale conduttore Sig. OMISSIS e dalla propria famiglia in forza di contratto di locazione stipulato tra lo stesso e l'esecutato in data 17.01.2024 e regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Chivasso in data 19.01.2024 al n. 000208-serie 3T con codice identificativo n. OMISSIS ed avente scadenza il 31.01.2028 per un canone annuo pattuito in € 4.560,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA, UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO S1 E 1

BENE N° 2 – POSTO AUTO (TRASFORMATO IN AUTORIMESSA), UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO T

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 03/07/1998 al 17/11/2010</td><td rowspan="11">OMISSIS NATO A CASERTA IL OMISSIS TITOLARE DELLA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA E OMISSIS NATA A BORGO SAN GIACOMO IL OMISSIS TITOLARE DELLA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Franchini Franco</td><td>03/07/1998</td><td>157718</td><td>6025</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia del Territorio di Torino 2 Servizio di Pubblicita' Immobiliare</td><td>30/07/1998</td><td>26140</td><td>4615</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

Dal **17/11/2010** ad **OGGI**	OMISSIS NATO A TORINO IL OMISSIS TITOLARE DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA'	**Atto di compravendita**[4]			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Prever Enrico	17/11/2010	4086	3187
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio di Torino 2 Servizio di Pubblicita' Immobiliare	02/12/2010	48444	31021
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

NOTA: PER QUANTO CONCERNE L'ATTO DI PROVENEINZA SOPRA CITATO DEL 03/07/1998 REP. 157718/6025 SI EVIDENZIA CHE LO STESSO RISULTA ANNOTATO DI RETTIFICA MEDIANTE SUCCESSIVO ATTO DEL 17/11/2010 REP. 4085/3186 A ROGITO NOTAIO PREVER E REGOLARMENTE TRASCRITTO IL 02/12/2010 AI NN. 31020/48443 DAL QUALE SI EVINCE CHE A SEGUITO DI MERO ERRORE MATERIALE, IL DIRITTO IN CAPO AI BENI E' DA INTENDERSI IN PIENA PROPRIETA' ANZICHE' IN PROPRIETA' SUPERFICIARIA COSI' COME DA ROGITO DEL 1998. SI DEMANDA OGNI INTERPRETAZIONE E DECISIONE AL RIGUARDO.

Per quanto concerne l'immobile oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA, UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO S1 E 1

[4] Atto di compravendita; ALLEGATO 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

Dalla relazione notarile, depositata a corredo della procedura e secondo l'ex art. 567 comma 2 c.p.c., e dall'esito emerso dai competenti registri catastali ed immobiliari, risultano (a tutto il 12 agosto 2026), a carico dei beni in oggetto per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento le seguenti formalità pregiudizievoli di cui dovrà essere ordinata la cancellazione nel Decreto di Trasferimento in modo da poter considerare liberi da trascrizioni e iscrizioni gli immobili in parola:

Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da Conc. Amministrativa/Riscossione
  Iscritta a Torino 2 il 26/09/2018
  Reg. gen. 38731 - Reg. part. 7007
  Quota: 1/1
  Importo capitale: € 293.257,07
  A favore di OMISSIS
  Contro OMISSIS
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma
  Data: 25/09/2018
  N° repertorio: 6482/11018

  Presunto costo degli oneri di cancellazione della formalità: 0,50% sul minore importo tra il valore degli immobili liberati ed il totale dell'iscrizione ipotecaria.

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
  Iscritta a Torino 2 il 02/12/2010
  Reg. gen. 48445 - Reg. part. 10210
  Quota: 1/1
  Importo totale: € 178.500,00
  A favore di OMISSIS
  Contro OMISSIS
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Notaio Enrico Prever
  Data: 17/11/2010
  N° repertorio: 4087
  N° raccolta: 3188

  Presunto costo degli oneri di cancellazione della formalità: € 35,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Torino 2 il 15/04/2026
  Reg. gen. 17077 - Reg. part. 12589
  Quota: 1/1
  A favore di OMISSIS Contro OMISSIS
  Formalità a carico della procedura

  Presunto costo degli oneri di cancellazione della formalità: ***€ 294,00***

Resta inteso che a detti importi andrà aggiunto l'onorario del professionista per la redazione delle note di cancellazione/restrizione con il programma ministeriale "Unimod", la predisposizione dei modelli per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro delle note stesse presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente. **Tutti gli oneri e le spese necessari alle predette cancellazioni, resteranno in capo all'aggiudicatario.**

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA, UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO S1 E 1

BENE N° 2 – POSTO AUTO (TRASFORMATO IN AUTORIMESSA), UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO T

Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.)[5] di Lauriano, individua tutto il compendio immobiliare in argomento in zona "ARn" – aree di riordino (art 7.2 N.T.A.).

Per delucidazioni e approfondimenti in merito all'area ove sorgono i cespiti si rimanda a quanto puntualmente indicato sul sito dell'ente comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA, UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO S1 E 1

BENE N° 2 – POSTO AUTO (TRASFORMATO IN AUTORIMESSA), UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO T

[5] Estratto PRGC e NTA - ALLEGATO 5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40, comma 2, della Legge 28/2/1985, n. 47, si da atto che gli stabili in oggetto come rilevabile dai titoli edilizi rinvenuti sono stati edificati successivamente al 01/09/1967.

A seguito di domanda scritta rivolta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lauriano, presso gli archivi comunali, salvo omissioni e/o errori da parte dello stesso ente, sono state rinvenute e trasmesse dal funzionario preposto le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 290 del 23 ottobre 1982**[6]**,** presentata a cura del Sig. OMISSIS quale presidente pro-tempore I.A.C.P. ed a seguito di approvazione della Convenzione Edilizia con il Comune di Lauriano avvenuta con delibera consigliare n. 79 del 28.07.1982 per realizzazione costruzione a 3 pft.

Sono stati forniti/reperiti i certificati di inizio lavori (03.02.1983) e fine lavori (17.03.1984).

Con provvedimento del 23/06/1984, il fabbricato veniva **autorizzato all'abitabilità** previo ottenimento **del Collaudo Statico datato il 03.10.1983.**

- **Concessione Edilizia n. 527 del 26 luglio 1989** presentata a cura dell'Avv. OMISSIS quale presidente pro-tempore I.A.C.P., per sostituzione tratto di recinzione.

Sono stati forniti/reperiti i certificati di inizio lavori (20.11.1989) e fine lavori (27.03.1990).

- **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) prot. n. 0005721 del 17.09.2019** per opere di manutenzione straordinaria e efficientamento energetico.

Dal preliminare raffronto con gli elaborati grafici rinvenuti a corredo dell'originaria Concessione Edilizia n. 290/1982, seppur caratterizzata da piante tipo e da una sola sezione oltre ad essere predisposti totalmente a mano, è possibile affermare che tutto sommato la distribuzione interna e le destinazioni d'uso dell'unità abitativa, salvo lievi carenze di rappresentazione e geometriche, il lieve scostamento di alcuni tramezzi e la chiusura del balcone con serramenti in alluminio (veranda), corrispondono con quanto autorizzato. Le altezze nette interne viceversa evidenziano taluni scostamenti 2,68-2,69 m. contro i 2,70 m. licenziati, il tutto e salvo diversi intendimenti, da considerarsi come tolleranza edilizia.

Per quanto concerne il posto auto, lo stesso è stato realizzato in una differente ubicazione e nel contempo è stato trasformato/occupato da una autorimessa metallica prefabbicata della superficie

[6] Copia pratica edilizia, abitabilità, collaudo statico -ALLEGATO 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

di 12,00-13,00 mq. circa, oltretutto facente parte di un blocco di 4 autorimesse assemblate tra loro ed in capo a terzi.

Va altresì aggiunto che anche le altezze interne dei locali interrati ove è ubicata la cantina, differiscono in aumento dall'originaria concessione edilizia, ovvero da 2,30 m. previsti a 2,62 m. circa. realmente realizzati.

Resta inteso che non sono stati eseguiti accertamenti plano-volumetrici sull'intero edificio condominiale e sulle parti comuni in quanto non contemplati nel mandato peritale.

Ciò detto e salvo più precise verifiche e nel rispetto delle norme vigenti, le inesattezze interne riscontrate e segnalate, parrebbero rientrare nelle tolleranze consentite dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (come modificato dal D.L. 69/2024, convertito in L. 105/2024), non costituendo violazione edilizia salvo per la trasfromazione del balcone in veranda, il quale dovrà essere ripristinato mediante la rimozione dei serramenti scorrevoli ivi installati.

Per quanto concerne le difformità inerenti le altezze interne del piano interrato ed eventuali altre discrepanze di carattere prospettico e sulle parti comuni e che coinvolgono i parametri di altezza, volume, superfici coperte e di ubicazione sul lotto ecc. ecc., in considerazione del contesto in cui è ubicato il complesso edilizio e dell'estensione dello stesso, non è possibile in questa fase verificare e dichiarare con estrema certezza se sussistano ulteriori difformità e se siano effettivamente sanabili ed i relativi costi, ciò unicamente fattibile per opera di un accurato e puntuale rilievo metrico dei luoghi a cui dovrà seguire giusta restituzione grafica associata allo svolgimento di ricerche tecniche e complesse analisi e conteggi per verificare il pieno rispetto dei parametri urbanistici e civilistici che disciplinavano e disciplinano gli interventi in detta area urbanistica.

Lo scrivente si rende disponibile a tali verifiche e analisi prima dell'ordinanza di vendita se espressamente autorizzato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione e dai creditori procedenti, viceversa le eventuali pratiche di regolarizzazione/aggiornamento, dovranno essere avanzate a cura dell'aggiudicatario e nel caso di coinvolgimento delle parti comuni approfondite e discusse e depositate anche con l'avallo del Condominio al fine di avanzare eventuali istanze congiunte in tal senso.

Salvo diversi intendimenti dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, resta in ogni caso inteso che nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

caso in cui, non sia perseguibile nè la regolarizzazione, nè la fiscalizzazione delle eventuali discrepanze rinvenute, talune messe in ripristino dei luoghi e/o talune parziali e/o totali demolizioni/rimozioni, ricadranno integralmente sugli aggiudicatari e nel caso sul condominio.

Infine in merito alla trasformazione del posto auto in autorimessa prefabbricata, l'ufficio tecnico del Comune di Lauriano, riferisce la non sanabilità del manufatto, in quanto il PRGC vigente ammette *"una tantum"* la realizzazione di soli bassi fabbricati ma per una superficie massima non superiore a 30,00 mq.

Per tale ragione, l'autorimessa prefabbricata in metallo dovrà essere rimossa/demolita integralmente e gli oneri e le spese derivanti - salvo diversi intendimenti dell'Ill.mo G.E. - rimarranno totalmente in capo all'aggiudicatario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Da una interrogazione telematica presso il SIPEE - Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, l'unità immobiliare abitativa oggetto di stima, risulta **provvista** di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successivo D.Lgs 29 dicembre 2006 n. 311, nonché la Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 e s.m.i. avente codice identificativo n. 020 213061 0016 del 17/07/2020 e classe energetica "A1", indice di prestazione energetica 48,72 KWh/m² annuo con scadenza al 17/07/2030.

- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Va infine aggiunto, che non si sono potute accertare eventuali altre pendenze e spese (Imu, Tari, ecc. ecc.), relative al fabbricato oggetto di stima; si consiglia pertanto prima dell'acquisto di prendere tempestivi contatti con l'Ufficio Tributi del Comune di Lauriano.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA, UBICATO A LAURIANO (TO) – VIA PIAN DEI MUGHETTI NC. 1 PIANO S1 E 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

Dalle informazioni assunte i beni in parola risultano costituiti in condominio.

A tal proposito e dalle informazioni assunte, le unità immobiliari in parola, dipendono e sono gestite dall'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale (già ATC) nonché gravate dal Regolamento di Condominio depositato a Rogito Notaio Franchini di Torino in data 03.07.1998 Repertorio 157713/6021 e s.m.i., al quale il futuro aggiudicatario dovrà puntualmente attenersi.

Per qualsivoglia altra obbligazione non riportata nella presente relazione, si demanda integralmente a quanto contenuto nel Regolamento sopra menzionato ed ai titoli di provenienza e alla Convenzione originaria tra IACP e Comune di Lauriano.

E' doveroso sottolineare, così come riferito dall'Amministratore Condominiale pro-tempore Arch. OMISSIS, che in capo all'unità immobiliare in esame sono tutt'ora pendenti i seguenti contributi condominiali e più precisamente alla data del 11.08.2026 risultano:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

Descrizione	UI	Scadenza	Importo	Versato	Dovuto
Straordinario dal 01/08/2025 al 31/07/2026 (MS Efficientamento Energetico 7 anno 2025 - 2026)					
Rata 01	0009	20/09/2025	€ 3.235,86	€ 0,00	€ 3.235,86
Rata 02	0009	01/10/2025	€ 239,57	€ 0,00	€ 239,57
Rata 03	0009	01/11/2025	€ 239,57	€ 0,00	€ 239,57
Rata 04	0009	01/12/2025	€ 239,57	€ 0,00	€ 239,57
Rata 05	0009	01/01/2026	€ 239,57	€ 0,00	€ 239,57
Rata 06	0009	01/02/2026	€ 239,57	€ 0,00	€ 239,57
Rata 07	0009	01/03/2026	€ 239,57	€ 0,00	€ 239,57
Rata 08	0009	01/04/2026	€ 239,57	€ 0,00	€ 239,57
Rata 09	0009	01/05/2026	€ 239,57	€ 0,00	€ 239,57
Rata 10	0009	01/06/2026	€ 239,57	€ 0,00	€ 239,57
Rata 11	0009	01/07/2026	€ 239,57	€ 0,00	€ 239,57
Rata 12	0009	01/08/2026	€ 240,75	€ 0,00	€ 240,75
Totale Straordinario dal 01/08/2025 al 31/07/2026 (MS Efficientamento Energetico 7 anno 2025 - 2026)			*€ 5.872,31*	*€ 0,00*	*€ 5.872,31*
Ordinario dal 01/08/2025 al 31/07/2026					
Rata 1	0009	20/09/2025	€ 2.042,64	€ 0,00	€ 2.042,64
Rata 2	0009	01/10/2025	€ 219,25	€ 0,00	€ 219,25
Rata 3	0009	01/11/2025	€ 219,25	€ 0,00	€ 219,25
Rata 4	0009	01/12/2025	€ 219,25	€ 0,00	€ 219,25
Rata 5	0009	01/01/2026	€ 219,25	€ 0,00	€ 219,25
Rata 6	0009	01/02/2026	€ 219,25	€ 0,00	€ 219,25
Rata 7	0009	01/03/2026	€ 219,25	€ 0,00	€ 219,25
Rata 8	0009	01/04/2026	€ 219,27	€ 0,00	€ 219,27
Totale Ordinario dal 01/08/2025 al 31/07/2026			*€ 3.577,41*	*€ 0,00*	*€ 3.577,41*
Riscaldamento dal 01/10/2025 al 30/04/2026					
Rata 1	0009	01/10/2025	€ 2.192,53	€ 0,00	€ 2.192,53
Rata 2	0009	01/11/2025	€ 187,97	€ 0,00	€ 187,97
Rata 3	0009	01/12/2025	€ 187,97	€ 0,00	€ 187,97
Rata 4	0009	01/01/2026	€ 187,97	€ 0,00	€ 187,97
Rata 5	0009	01/02/2026	€ 187,97	€ 0,00	€ 187,97
Rata 6	0009	01/03/2026	€ 187,97	€ 0,00	€ 187,97
Rata 7	0009	01/04/2026	€ 188,51	€ 0,00	€ 188,51
Totale Riscaldamento dal 01/10/2025 al 30/04/2026			*€ 3.320,89*	*€ 0,00*	*€ 3.320,89*
		TOTALI	€ 12.770,61	€ 0,00	€ 12.770,61

e per un totale di **€ 12.770,61**

Si da altresì atto che al fine di completare l'efficientamento energetico dell'intero edificio, il condominio nell'anno 2019 ha stipulato un contratto di mutuo di cui residuano oltre a quanto sopra, ulteriori 3 anni e per un ammontare annuo per l'unità in parola pari ad € 8.624,52, da suddividersi per 12 mensilità.

Infine i costi di gestione ed a titolo esplicativo per l'annualità 2025/2026 ammontano ad € 1.751,20 oltre alle spese di riscaldamento pari a € 699,25.

Saranno inoltre da computarsi e da tenere in considerazione le spese già maturate oltre la data del presente elaborato e quanto maturerà entro la data di aggiudicazione.

Si segnala ai sensi del secondo comma dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione e transitorie del Codice Civile e s.m.i., che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

(codice 1292 c.c.) con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, salvo diversi e ulteriori intendimenti del Condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'attribuzione del valore di stima ai singoli beni, rappresenta l'aspetto più spinoso da affrontare, in quanto occorre tenere in considerazione i molteplici aspetti precedentemente esaminati, in rapporto anche ad un particolare momento di congiuntura economica, che ha visto infliggere pesanti effetti soprattutto sul mercato immobiliare, per il quale, non vi sono previsioni di una ripresa a breve termine.

Il metodo di stima adottato dallo scrivente è il così detto "comparativo sintetico e/o per confronto diretto, il quale consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili aventi caratteristiche corrispondenti.

Tale confronto avviene in base alla conoscenza tecnica e tecnologica del bene da stimare ed economica del mercato, costituenti appunto i presupposti fondamentali per l'espressione di un giudizio di stima.

A tal riguardo, l'esponente ha provveduto a consultare i dati immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), quale organismo avente l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare mediante la creazione e gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, al fine di fornire una rilevazione autonoma, sull'intero territorio nazionale e riferita sia alle quotazioni dei valori medi immobiliari che alle locazioni.

E' stata altresì interrogata la banca dati del portale *"immobiliare .it"*, pertanto a seguito delle assunzioni precedentemente svolte, formulate in base alla personale conoscenza tecnica del bene da stimare ed economica del mercato immobiliare, tenuti quindi presenti la consistenza e le peculiarità degli oggetti di stima nel suo complesso e considerate le sue ubicazioni, condizioni dotazioni, irregolarità, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, lo scrivente ritiene attribuibile agli enti immobiliari oggetto di stima i valori sotto riportati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

Considerato che il pignoramento riguarda la quota di piena proprietà di un fabbricato con pertinenza e annesso posto auto, per una maggior appetibilità alla vendita si procede alla formazione di un unico lotto.

Poiché l'esecutata è persona fisica, detto immobile non può essere assoggettato ad Imposta sul Valore Aggiunto I.V.A., pertanto sarà sottoposto alle imposte di registro e ipotecarie di legge.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1**

L'ente immobiliare oggetto della presente stima, è costituito dalla piena proprietà (1/1) di un'unità abitativa (appartamento con cantina - contraddistinti con il numero interno condominiale 10), poste rispettivamente al piano primo e al piano interrato – scala 1B di un complesso immobiliare di tipo economico a regime condominiale e convenzionalmente denominato "Condominio Autonomo Lauriano Via Pian dei Mughetti n. 1 sc. a-b-c" e attualmente gestito e per gran parte in proprietà dell'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale (già ATC).

Il suddetto complesso edilizio, edificato agli inizi degli anni 80, si eleva a tre piani fuori terra oltre interrato ed è libero su quattro lati oltre ad aree comuni pertinenziali, il tutto ubicato nella zona periferica collinare e abitata del Comune di Lauriano e più precisamente in Via Pian dei Mughetti n.c. 1. Sono inoltre comprese nella vendita le ragioni di comproprietà afferenti i locali in oggetto sulle parti comuni dello stabile di cui detto locale fan parte, tali considerate per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio e convenzione edilizia.

L'unità abitativa in parola composta catastalmente da una sola cellula abitativa è così distribuita – scala 1B:

<u>Piano Primo:</u> ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, disimpegno, due servizi igienici, ripostiglio, balcone (trasformato in veranda);

<u>Piano interrato:</u> modesta cantina pertinenziale;

Al complesso immobiliare in esame, si giunge comodamente dalla via pubblica (Via Maia), per poi svoltare sulla particella n. 586 di terzi, ove è posto l'accesso e si estende l'ampia area pertinenziale in parte destinata a corte e in parte a verde.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena Proprietà (1/1).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

- **Bene N° 2**

L'ente immobiliare oggetto della presente stima, è costituito dalla piena proprietà (1/1) di una porzione di area cortilizia destinata catastalmente come posto auto (oggi trasformato in autorimessa prefabbricata) e contraddistinta con il numero 10 nella planimetria condominiale e posta al piano terreno (corte) del medesimo complesso condominiale e più precisamente antistante l'ingresso alla scala 1B.

Il posto auto, è così formato:

Piano terreno: modesto posto auto trasformato illecitamente in autorimessa chiusa, mediante la posa di struttura prefabbricata ad elementi metallici e facente parte di un unico blocco di 4 autorimesse anch'esse quali ex posti auto.

Al posto auto si accede dalla rampa condominiale per poi giungere nell'ampia corte/area di manovra condominiale comune e delimitata da recinzione e muri.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena Proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – alloggio con annessa cantina Lauriano (TO) – Via Pian dei Mughetti,1, piano S1-1	**107,50 mq***	**460,00 €/mq**	**€ 49.450,00**	**100,00**	**€ 49.450,00**
Bene N° 2 – posto auto trasformato in autorimessa Lauriano (TO) – Via Pian dei Mughetti,1, piano T	**12,00 mq***	**250,00 €/mq**	**€ 3.000,00**	**100,00**	**€ 3.000,00**
				Valore di stima:	**€ 52.450,00**

**La superficie è stata rilevata graficamente dalle schede catastali e dalle tavole progettuali, è pertanto da considerarsi puramente indicativa, anche se il grado di attendibilità è sufficiente. Nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si rilevassero differenze di superficie, ed anche se superiori alle tolleranze stabilite dalla legge.*

Valore di stima: **€ 52.450,00**

Deprezzamento: 20% (assenza di garanzie per vizi occulti, regolarizzazioni e/o demolizioni ripristini, spese condominiali arretrate, mutuo, ecc. ecc.)

Valore finale di stima a seguito del deprezzamento: € 41.960,00

Valore finale di stima a base d'asta: € 41.960,00 arrotondabile

ad € 42.000,00 (diconsi Euro quarantadue/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rimanda a quanto riportato a pagina 8, 9, 15, 19, 20, 22 della presente relazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V., e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Strambino, li 02/09/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Chiappino Giovanni

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Trascrizione Atto di Pignoramento:	**in data 15.04.2026 ai nn. 17077/12589**

Quota colpita-ubicazione-destinazione-dati catastali

Quota colpita dalla procedura:	**quota di proprietà (1/1)**
Destinazione del bene stimato:	**Residenziale con accessori**
Dati catastali del bene:	**Foglio 10 particella n. 129 sub. 10** **Foglio 10 particella n. 129 sub. 37**
VALORE DI MERCATO:	**€ 52.450,00 (1/1 di proprietà)**
VALORE A BASE D'ASTA:	**€ 42.000,00 (1/1 di proprietà)**

Sintesi accertamenti

quota colpita e posseduta:	**corrisponde**
comproprietari non esecutati:	**non sussistono**
documentazione ex art. 567 c.p.c.:	**corrisponde**
continuità delle trascrizioni:	**sussiste**
Sussistenza di diritti reali, vincoli ecc.:	**sussistono**
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	**le formalità potranno essere cancellate**
Stato di occupazione:	**occupato con contratto di locazione**

Note varie del CTU

Segnalazioni rilevanti per il G.E. ed i creditori a pagina 8, 9, 15, 19, 20, 22 della presente relazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CHIAPPINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc75cdd29bcf4e7f15a808f816c25d5